

## Introduzione

**I**l capitolo presenta dati sui permessi di costruire di fonte Istat e informazioni sulle transazioni del mercato immobiliare tratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio.

■ Le **informazioni statistiche sui permessi di costruire** fanno riferimento alla rilevazione mensile attraverso la quale l'Istat raccoglie le informazioni che gli uffici comunali acquisiscono dai soggetti richiedenti il permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato o per l'ampliamento di volume di un fabbricato preesistente. Le trasformazioni e le ristrutturazioni di fabbricati già esistenti, che non comportano variazioni di volumi degli stessi, non rientrano nel campo di rilevazione.

L'unità di rilevazione è costituita dalla singola opera, rappresentata da un intero fabbricato nuovo, anche se demolito e interamente ricostruito, o dall'ampliamento di un fabbricato preesistente. Due o più opere, relative allo stesso permesso di costruire, costituiscono due o più unità di rilevazione per le quali vengono compilati altrettanti modelli di rilevazione.

Lo strumento di rilevazione è costituito da un questionario cartaceo (modello Istat/Ae), per il quale vi è l'obbligo di compilazione, a cura del richiedente il permesso di costruire. Gli uffici comunali hanno il compito di raccogliere mensilmente i questionari, controllare l'esattezza delle informazioni che vi sono riportate, completarli compilando la parte riservata al comune e inviarli mensilmente all'Istat.

Il modello di rilevazione per le due tipologie di fabbricati, residenziali e non residenziali, è composto di tre parti: la prima raccoglie le notizie generali sull'opera (tempi previsti per la realizzazione, ubicazione, natura dell'opera, destinazione d'uso, richiedente il permesso di costruire, finanziamento, regime dei suoli, impianto termico, struttura portante); la seconda parte, relativa ai soli fabbricati

residenziali, contiene informazioni sui piani, sul volume, sulla superficie, sul numero di abitazioni e la ripartizione delle abitazioni secondo il numero di stanze per abitazione e secondo le classi di superficie utile abitabile; la terza parte comprende le notizie relative ai soli fabbricati non residenziali e indaga sulla dimensione del fabbricato, sulla parte ad uso abitativo, sulla destinazione economica e sulla tipologia dell'opera.

*Per ulteriori informazioni:* [http://www.istat.it/dati/dataset/20090721\\_01/](http://www.istat.it/dati/dataset/20090721_01/)

■ **L'Osservatorio del Mercato Immobiliare** è gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300) ed ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Le informazioni tratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presentate in questo capitolo riguardano il numero di nuove costruzioni e i due principali indicatori della distribuzione dei volumi di scambio del mercato immobiliare: il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) e il grado di intensità del mercato immobiliare (IMI). Tali indicatori sono elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulla base del dato relativo al numero di transazioni realizzate (Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare) e del dato relativo allo stock di unità immobiliari presenti nei Comuni (Banca Dati del Catasto). Le transazioni del settore residenziale classificate per dimensione dell'immobile sono disponibili dal 2007, mentre è fornita la serie storica relativa al complesso delle unità immobiliari residenziali. Per quanto riguarda invece il settore commerciale, le tipologie di destinazione alberghi, istituti di credito e box auto sono state introdotte a partire dall'anno 2007 e non è ancora stata effettuata la ricostruzione della serie storica per gli anni precedenti.

*Per ulteriori informazioni:* <http://www.agenziaterritorio.it/>

 **Tavola 17.1** Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia - Anno 2007 (volume in m<sup>3</sup> vuoto per pieno e superficie in m<sup>2</sup>)

ANNI / PROVINCE	FABBRICATI			ABITAZIONI			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
2003	2.351	4.785.326	1.532.947	12.181	902.319	43.936	36.462
2004	2.453	4.981.195	1.576.531	13.314	947.361	47.101	36.669
2005	2.756	5.848.358	1.852.765	16.293	1.133.567	56.270	45.277
2006	2.328	4.685.507	1.482.981	13.051	898.048	44.173	35.802
2007 - PER PROVINCIA							
Massa-Carrara	94	139.768	43.609	412	29.692	1.400	980
Lucca	408	521.630	167.189	1.443	115.207	5.997	4.384
Pistoia	146	320.399	100.009	842	63.077	3.190	2.580
Firenze	285	954.256	300.004	2.616	163.634	8.087	6.684
Livorno	199	381.793	122.254	1.067	69.921	3.419	2.984
Pisa	399	777.782	241.800	2.308	161.391	8.249	6.367
Arezzo	331	540.648	168.067	1.335	95.951	4.714	3.817
Siena	127	379.348	114.029	995	68.639	3.370	2.896
Grosseto	130	223.790	67.379	558	41.305	1.933	1.407
Prato	105	301.170	92.417	822	54.254	2.646	2.069
<b>TOSCANA</b>	<b>2.224</b>	<b>4.540.584</b>	<b>1.416.757</b>	<b>12.398</b>	<b>863.071</b>	<b>43.005</b>	<b>34.168</b>
ITALIA	48.740	107.868.002	33.664.574	250.271	18.383.339	846.817	737.850

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

 **Tavola 17.2** Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile e provincia - Anno 2007

ANNI / PROVINCE	ABITAZIONI PER CLASSE DI SUPERFICIE UTILE ABITABILE (M <sup>2</sup> )						TOTALE		
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	Abitazioni	Stanze	Accessori
2003	831	7.266	2.303	724	564	493	12.181	43.936	36.462
2004	1.747	7.209	2.403	838	579	538	13.314	47.101	36.669
2005	2.563	8.905	2.595	1.024	642	564	16.293	56.270	45.277
2006	2.260	7.031	2.074	775	411	500	13.051	44.173	35.802
2007 - PER PROVINCIA									
Massa-Carrara	52	236	54	38	11	21	412	1.400	980
Lucca	161	750	192	111	99	130	1.443	5.997	4.384
Pistoia	80	430	181	72	54	25	842	3.190	2.580
Firenze	509	1.629	295	83	64	36	2.616	8.087	6.684
Livorno	167	617	184	56	20	23	1.067	3.419	2.984
Pisa	262	1.249	499	169	72	57	2.308	8.249	6.367
Arezzo	233	632	250	99	65	56	1.335	4.714	3.817
Siena	99	609	204	42	23	18	995	3.370	2.896
Grosseto	45	348	95	35	19	16	558	1.933	1.407
Prato	94	469	196	33	13	17	822	2.646	2.069
<b>TOSCANA</b>	<b>1.702</b>	<b>6.969</b>	<b>2.150</b>	<b>738</b>	<b>440</b>	<b>399</b>	<b>12.398</b>	<b>43.005</b>	<b>34.168</b>
ITALIA	38.780	114.871	52.122	20.801	11.637	12.060	250.271	846.817	737.850

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

 **Tavola 17.4** Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia - Anno 2007 (volume in m<sup>3</sup> vuoto per pieno e superficie in m<sup>2</sup>)

ANNI / PROVINCE	FABBRICATI			ABITAZIONI		
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
2003	1.086	6.491.025	1.131.046	169	614	519
2004	1.057	6.487.704	1.144.028	217	775	588
2005	1.031	5.170.876	892.834	212	723	605
2006	802	4.612.696	886.529	122	457	399
2007 - PER PROVINCIA						
Massa-Carrara	22	59.489	14.476	4	12	13
Lucca	113	755.807	136.404	94	523	245
Pistoia	42	386.256	53.383	28	105	47
Firenze	128	649.169	132.106	29	112	87
Livorno	152	762.268	130.283	60	173	128
Pisa	108	1.123.194	172.220	9	46	34
Arezzo	158	931.196	172.551	12	44	31
Siena	62	417.619	71.032	22	76	57
Grosseto	108	493.888	80.151	36	136	92
Prato	8	209.334	20.983	0	0	0
<b>TOSCANA</b>	<b>901</b>	<b>5.788.220</b>	<b>983.589</b>	<b>294</b>	<b>1.227</b>	<b>734</b>
ITALIA	16.198	117.839.214	19.165.421	4.174	13.905	11.097

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

 **Tavola 17.5** Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi per destinazione economica e provincia Anno 2007 (volume in m<sup>3</sup> vuoto per pieno e superficie in m<sup>2</sup>)

ANNI / PROVINCE	AGRICOLTURA			INDUSTRIA E ARTIGIANATO			COMMERCIO E ATTIVITÀ TURISTICHE		
	Fabbricati	Volume	Superficie totale	Fabbricati	Volume	Superficie totale	Fabbricati	Volume	Superficie totale
2003	453	556.587	128.531	324	4.273.939	692.603	131	1.235.791	232.237
2004	455	595.337	139.248	339	4.146.755	671.922	127	963.849	209.915
2005	512	567.810	127.235	291	3.493.462	522.932	103	645.951	146.395
2006	347	267.927	68.171	257	2.983.894	520.714	106	1.088.961	235.832
2007 - PER PROVINCIA									
Massa-Carrara	12	3.364	1.017	3	30.272	6.238	5	17.088	5.211
Lucca	34	21.495	6.106	32	492.432	69.394	27	194.450	51.538
Pistoia	22	12.008	3.268	11	326.211	40.668	4	30.377	6.055
Firenze	38	36.210	8.725	58	451.500	82.293	10	113.296	26.725
Livorno	95	57.400	16.495	21	562.646	79.164	13	56.362	9.752
Pisa	39	33.805	7.900	38	701.503	105.116	12	87.307	18.312
Arezzo	70	20.197	5.457	59	657.989	118.365	16	195.065	38.737
Siena	25	41.996	9.071	19	252.123	37.733	12	77.094	19.057
Grosseto	56	49.043	10.038	37	408.861	61.569	10	32.709	7.832
Prato	.	.	.	3	9.837	1.852	.	.	.
<b>TOSCANA</b>	<b>391</b>	<b>275.518</b>	<b>68.077</b>	<b>281</b>	<b>3.893.374</b>	<b>602.392</b>	<b>109</b>	<b>803.748</b>	<b>183.219</b>
ITALIA	6.370	9.503.262	2.123.726	5.067	71.408.975	10.281.382	2.233	21.343.735	4.053.243

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

(→ segue)

(→ segue)  **Tavola 17.5** Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi per destinazione economica e provincia - Anno 2007 (volume in m<sup>3</sup> vuoto per pieno e superficie in m<sup>2</sup>)

ANNI / PROVINCE	ALTRO			TOTALE		
	Fabbricati	Volume	Superficie totale	Fabbricati	Volume	Superficie totale
2003	178	424.708	77.675	1.086	6.491.025	1.131.046
2004	136	781.763	122.943	1.057	6.487.704	1.144.028
2005	125	463.653	96.272	1.031	5.170.876	1.522.425
2006	92	271.914	61.812	802	4.612.696	886.529
2007 - PER PROVINCIA						
Massa-Carrara	2	8.765	2.010	22	59.489	14.476
Lucca	20	47.430	9.366	113	755.807	136.404
Pistoia	5	17.660	3.392	42	386.256	53.383
Firenze	22	48.163	14.363	128	649.169	132.106
Livorno	23	85.860	24.872	152	762.268	130.283
Pisa	19	300.579	40.892	108	1.123.194	172.220
Arezzo	13	57.945	9.992	158	931.196	172.551
Siena	6	46.406	5.171	62	417.619	71.032
Grosseto	5	3.275	712	108	493.888	80.151
Prato	5	199.497	19.131	8	209.334	20.983
<b>TOSCANA</b>	<b>120</b>	<b>815.580</b>	<b>129.901</b>	<b>901</b>	<b>5.788.220</b>	<b>983.589</b>
ITALIA	2.528	15.583.242	2.707.070	16.198	117.839.214	19.165.421

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

 **Tavola 17.7** Numero di nuove costruzioni per destinazione - Anno 2007

ANNI / PROVINCE	EDIFICI PER ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI E LABORATORI	CENTRI COMMERCIALI	CAPANNONI	INDUSTRIE	ALTRO
2005	14.929	282	715	134	297	194	13.499
2006	16.472	159	779	105	333	194	14.393
2007 - PER PROVINCIA							
Massa-Carrara	537	4	10	8	7	6	449
Lucca	2.290	24	133	13	27	15	1.804
Pistoia	884	18	40	3	32	8	947
Firenze	2.715	50	187	29	78	30	2.946
Livorno	1.259	40	21	37	16	28	1.335
Pisa	2.425	24	66	53	43	24	1.868
Arezzo	1.875	40	58	6	29	8	1.563
Siena	1.440	36	77	7	49	4	2.254
Grosseto	1.624	88	66	7	13	12	1.800
Prato	605	14	68	2	20	48	820
<b>TOSCANA</b>	<b>15.654</b>	<b>338</b>	<b>726</b>	<b>165</b>	<b>314</b>	<b>183</b>	<b>15.786</b>
ITALIA	309.379	5.107	11.049	3.737	6.422	4.190	293.310

Fonte: Agenzia del Territorio-Osservatorio del Mercato Immobiliare

 **Tavola 17.8** Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) del settore residenziale per provincia e per dimensione dell'immobile - Anno 2009

ANNI / PROVINCE	MONOLOCALI	PICCOLA	MEDIO-PICCOLA	MEDIA	GRANDE	NON CLASSIFICATA	TOTALE
2007	3.736,7	12.553,2	9.965,9	14.362,4	6.153,7	8.410,5	55.182,3
2008	2.956,1	10.564,3	8.242,9	11.712,6	4.676,6	6.983,1	45.135,5
2009 - PER PROVINCIA							
Massa-Carrara	218,0	504,2	449,0	518,8	180,1	275,8	2.145,8
Lucca	204,3	696,8	786,4	1.239,5	691,6	298,9	3.917,4
Pistoia	101,7	423,3	416,7	690,6	331,0	604,7	2.568,0
Firenze	749,5	2.668,0	1.870,6	2.603,5	897,0	1.238,4	10.027,0
Livorno	411,1	1.229,0	908,6	1.199,5	248,8	252,2	4.249,1
Pisa	266,3	1.289,4	1.023,2	1.402,6	508,1	499,6	4.989,2
Arezzo	178,6	533,3	674,8	1.012,1	456,1	394,6	3.249,5
Siena	190,9	695,9	565,1	821,9	320,0	473,1	3.066,9
Grosseto	441,4	1.128,2	639,3	683,0	202,2	396,6	3.490,7
Prato	85,1	419,7	392,3	640,9	313,4	199,8	2.051,2
<b>TOSCANA</b>	<b>2.846,8</b>	<b>9.587,7</b>	<b>7.726,1</b>	<b>10.812,4</b>	<b>4.148,1</b>	<b>4.633,7</b>	<b>39.754,8</b>
ITALIA	61.879,5	160.897,5	115.548,8	172.077,9	55.383,6	43.357,8	609.145,0

Fonte: Agenzia del Territorio-Osservatorio del Mercato Immobiliare

 **Tavola 17.9** Intensità del mercato immobiliare (IMI) del settore residenziale per provincia e per dimensione dell'immobile - Anno 2009

ANNI / PROVINCE	MONOLOCALI	PICCOLA	MEDIO-PICCOLA	MEDIA	GRANDE	TOTALE
2007	3,3%	3,7%	2,7%	2,0%	1,6%	2,8%
2008	2,6%	3,0%	2,2%	1,6%	1,2%	2,3%
2009 - PER PROVINCIA						
Massa-Carrara	1,7%	2,1%	1,7%	1,2%	0,9%	1,7%
Lucca	1,9%	2,3%	2,1%	1,5%	1,1%	1,7%
Pistoia	1,7%	2,1%	1,8%	1,2%	0,8%	1,7%
Firenze	3,2%	2,9%	1,9%	1,4%	1,0%	2,0%
Livorno	2,2%	2,5%	2,1%	1,6%	1,1%	2,0%
Pisa	2,9%	3,7%	2,7%	1,7%	1,1%	2,4%
Arezzo	1,8%	2,1%	2,3%	1,5%	1,0%	1,8%
Siena	2,5%	2,7%	2,1%	1,5%	0,9%	2,0%
Grosseto	2,7%	2,7%	1,7%	1,3%	1,1%	2,1%
Prato	2,6%	2,8%	2,1%	1,5%	1,2%	1,9%
<b>TOSCANA</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,0%</b>
ITALIA	1,7%	2,5%	1,9%	1,6%	1,1%	1,9%

Fonte: Agenzia del Territorio-Osservatorio del Mercato Immobiliare

 **Tavola 17.11** Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) del settore commerciale per provincia e per destinazione dell'immobile - Anno 2009

ANNI / PROVINCE	TERZIARIO		COMMERCIALE		PRODUTTIVO	PERTINENZE	
	Uffici	Istituti di Credito	Negozi e Centri Commerciali	Alberghi	Capannoni e Industrie	Magazzini	Box, Stalle e Posti Auto
2007	1.635,3	27,0	3.957,5	115,9	1.164,9	8.820,0	29.498,3
2008	1.509,8	12,0	3.501,4	92,3	997,1	7.733,4	24.641,3
2009 - PER PROVINCIA							
Massa-Carrara	68,7	1,0	137,6	7,0	26,1	443,6	739,6
Lucca	175,5	2,0	301,3	11,0	72,0	623,8	1.517,1
Pistoia	60,5	1,0	157,7	12,0	42,3	288,0	1.762,2
Firenze	266,0	7,0	755,1	8,8	209,8	1.484,0	5.734,3
Livorno	89,9	1,0	237,9	6,0	92,5	654,7	2.109,4
Pisa	146,1	1,0	381,7	1,0	108,0	872,7	2.669,5
Arezzo	114,4	0,0	318,4	3,0	43,0	530,4	2.256,4
Siena	82,6	2,0	208,9	8,2	82,5	660,3	2.187,0
Grosseto	71,0	4,0	195,2	6,4	47,0	716,8	1.744,0
Prato	121,2	15,0	202,0	1,3	92,8	268,4	1.544,1
<b>TOSCANA</b>	<b>1.195,8</b>	<b>34,0</b>	<b>2.895,8</b>	<b>64,8</b>	<b>816,1</b>	<b>6.542,5</b>	<b>22.263,5</b>
<b>ITALIA</b>	<b>15.820,4</b>	<b>342,2</b>	<b>36.880,3</b>	<b>696,4</b>	<b>12.280,9</b>	<b>93.828,3</b>	<b>389.710,3</b>

Fonte: Agenzia del Territorio-Osservatorio del Mercato Immobiliare

 **Tavola 17.12** Intensità del mercato immobiliare (IMI) del settore commerciale per provincia e per destinazione dell'immobile - Anno 2009

ANNI / PROVINCE	TERZIARIO		COMMERCIALE		PRODUTTIVO	PERTINENZE	
	Uffici	Istituti di Credito	Negozi e Centri Commerciali	Alberghi	Capannoni e Industrie	Magazzini	Box, Stalle e Posti Auto
2007	3,7%	1,7%	2,0%	2,2%	2,7%	2,6%	0,1%
2008	3,3%	0,7%	1,8%	1,8%	2,2%	2,2%	2,8%
2009 - PER PROVINCIA							
Massa-Carrara	2,6%	1,3%	1,3%	2,6%	1,5%	1,8%	2,3%
Lucca	3,1%	1,0%	1,3%	1,5%	1,4%	1,8%	2,5%
Pistoia	1,7%	0,6%	0,9%	2,3%	1,1%	1,8%	2,3%
Firenze	2,0%	2,5%	1,5%	1,0%	2,2%	1,7%	2,5%
Livorno	2,5%	0,8%	1,5%	0,8%	2,2%	1,9%	2,5%
Pisa	3,2%	0,5%	1,8%	0,4%	1,7%	1,8%	2,9%
Arezzo	2,7%	0,0%	1,5%	0,9%	1,3%	1,6%	2,3%
Siena	2,3%	0,9%	1,4%	1,1%	1,9%	1,7%	2,5%
Grosseto	2,7%	2,7%	1,6%	1,0%	1,8%	1,8%	2,5%
Prato	3,0%	29,4%	1,4%	2,8%	2,1%	1,7%	2,2%
<b>TOSCANA</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,5%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,7%</b>

Fonte: Agenzia del Territorio-Osservatorio del Mercato Immobiliare

## Glossario

**Abitazione:** uno o più vani utili, destinati all'abitare, con un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili.

**Ampliamento del fabbricato:** l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, di abitazioni e/o vani in un fabbricato già esistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

**Classi dimensionali delle abitazioni (Osservatorio Mercato Immobiliare):** le abitazioni sono classificate nelle seguenti classi dimensionali: monolocali (fino a 45 mq, 2,5 vani catastali), piccola (tra 45 e 60 mq, 2,5-4 vani catastali), medio-piccola (tra 60 e 90 mq, 4-5,5 vani catastali), media (90-120 mq, 5,5-7 vani catastali), grande (maggiore di 120 mq, più di 7 vani catastali).

**Fabbricato:** la costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia, eventualmente, una o

più scale autonome.

**Fabbricato non residenziale:** il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad un uso diverso da quello residenziale.

**Fabbricato nuovo:** il fabbricato costruito ex-novo dalle fondamenta al tetto. Sono considerati nuovi fabbricati anche quelli interamente ricostruiti.

**Fabbricato residenziale:** il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente all'abitare.

**Intensità del mercato immobiliare (IMI):** indicatore pari alla quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita (rapporto NTN/stock di unità immobiliari).

**Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN):** numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate rispetto alla quota di proprietà oggetto di transazione. Il NTN è da intendersi al netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione

degli immobili dello stato, tramite la società Scip.

**Permesso di costruire (concessione edilizia):** l'autorizzazione onerosa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal Sindaco dietro presentazione di progetto.

**Stanza:** il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, etc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano i requisiti di abitabilità.

**Superficie utile abitabile (Su):** la superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

**Volume del fabbricato (v/p, vuoto per pieno):** il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurata all'esterno.